

AVENIDA DEL DOCTOR GADEA Nº 3 TNO 96.5225028 03003 ALICANTE

### INDICE

### 1 INTRODUCCION

- 11 Objeto del Plan Especial
- 12 Promoción del Plan
- 13 Redacción
- 14 Situación y delimitación de los terrenos
- 15 Justificación de la necesidad o conveniencia del Plan

### 2 INFORMACION URBANISTICA DEL SECTOR

- 21 Características naturales del territorio
- 22 Uso del suelo
- 23 Estructura de la propiedad del suelo

### 3 OBJETIVOS DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL

- 31 Directrices aplicables en base al planeamiento superior
- 32 Limitaciones normativas

### 4 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DEL ESQUEMA PROPUESTO

- 41 Conexión de la zona con las areas colindantes
- 42 Descripción y justificación del esquema propuesto
- 43 Descripción del aprovechamiento previsto
- 44 Descripción y justificación de la estructura dotacional

### 5 CUADRO RESUMEN

- 51 Cuadro de superficies
- 52 Aprovechamiento de las unidades

### 6 ANEXO DE GESTION

- 61 Justificación de la necesidad y conveniencia de la Urbanización
- 62 Relación de propietarios afectados
- 63 Modo de ejecución de las obras de urbanización

### 7 INFRAESTRUCTURAS BASICAS

- 71 Abastecimiento de agua
- 72 Saneamiento y drenaje
- 73 Energía electrica
- 74 Alumbrado público
- 75 Telefonía

### 1 INTRODUCCION

### 11 OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial define en sus documentos la ordenación urbanística de una de las manzanas de suelo urbano afectadas por el desarrollo del Plan Especial de Gran Vía en su tramo VI.

Con ello se pretende desarrollar una actuación urbanística que cumpliendo los estandares legales y observando las prescripciones aplicables y criterios básicos marcados por el Plan General, ofrezca una solución a la cornisa o borde del Barrio de San Agustín como consecuencia de la ordenación del tramo VI de Gran Vía.

### 12 PROMOCION DEL PLAN

La promoción del Plan Especial de Reforma Interior corre a cargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante.

### 13 REDACCION

El presente Plan se redacta por D. Mauricio Ubeda Muller, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, DNI nº 21.389.075.

### 14 SITUACION Y DELIMITACION DE LOS TERRENOS

El ámbito sobre el que se desarrolla el presente Plan Especial se encuentra en el borde sur del barrio de San Agustín.

Abarca parte de la Unidad de Actuación nº 1 definida en el Plan Especial del Acceso Noroeste y Gran Vía, Tramo Avda. Dr. Jimenez Día y Avda. de Novelda.

Se ubicación exacta se halla grafiada en el plano correspondiente.

Su forma es poligonal.

La delimitación del sector es en gran parte coincidente con una de las manzanas marcadas en el PGMO, quedando definida con toda exactitud en los documentos del Plan Especial con los siguientes límites:

- Area ajardinada LV
- Calle Calpe
- Calle Alvarado
- Eje de la calle en proyecto, continuación de la C/ Suiza

La superficie estimada del sector es de 4.623,43 m2.

### 15 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DEL PLAN

La ubicación del nuevo acceso Noroeste plantea la modificación de rasantes; el hecho de que esta manzana junto con la colindante se convierta en cornisa del barrio de San Agustín y la circunstancia que la colindante se ha de modificar por problemas tecnicos nos invita a reconsiderar la manzana que propone el PGMO.

### 2 INFORMACION URBANISTICA DEL SECTOR

### 21 CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

La topografía del terreno es inclinada con pendiente hacia el encuentro de los tramos II y VI de Gran Vía, llegando a tener un desnivel de unos 10 m.

El sector no dispone de vegetación.

### 22 USO DEL SUELO

En la actualidad el sector se halla vacante y sin uso.

No hay infraestructuras destacables en el sector, si bien dispone de electricidad y telefono al igual que

agua.

### 23 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El sector estudiado presenta la siguiente estructura de la propiedad.

№ de Parcela	Nombre
87898-07	JAVIER IVARRA ROMEU
87898-08	FELIPE DE LA CRUZ SORIANO
87898-10	LUIS GALIANA ORTIZ
87898-11	CIUDAD DE LOS MUCHACHOS
87898-12	that that the land that the said that the
87898-13	and the time that the time the time
87902-01	CIA JESUS. INSTITUCION NAZARET
87902-02	JOSE FRUCTUOSO TAZA
87902-09	DOLORES CERVERA PEREZ
87902-10	Mª CARMEN MARTIN RIPOLL
٨	AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

### 3 OBJETIVOS DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL

### 31 DIRECTRICES APLICABLES EN BASE AL PLANEAMIENTO SUPERIOR

El Plan General en su Art. 6 apartado c) establece como instrumento adecuado para acometer las pequeñas operaciones urbanísticas que supongan alteraciones en el Suelo Urbano ordenado directamente por el Plan General no incluibles en el alcance de los Estudios de Detalle ni de las modificaciones del Plan General y los Planes Especiales de Reforma Interior.

Tambien establece que a los efectos de tramitación administrativa y aprobación se entiende que el PERI es el desarrollo del Plan General si su ambito no excede de una manzana ni supone incremento de la altura en el Plan General para dicho ámbito.

### 32 LIMITACIONES NORMATIVAS

El Plan General Municipal de Ordenación de Alicante establece la urbanización del sector, clasificandolo como suelo Urbano.

La clasificación del suelo que establece el Plan General para la manzana enclavado en el sector en NP<sub>18</sub>. Nucleos Perifricos, grado 1, nivel A.

El Plan General establece como normas básicas de calificación del citado sector las siguientes:

Uso característico: residencial Ocupación máxima del 100% en planta baja y del 80% en planta de pisos.

En caso de que una parcela no superase los 9,00 m de fondo medidos desde la alineación exterior o desde la fachada si existiese antejardín, la ocupación podría ser total.

La edificabilidad máxima en planta baja se considera según la normativa, del 100%.

En planta de pisos la edificabilidad máxima queda determinada o por el 80% de ocupación máxima o por los 12 m de fondo máximo edificable.

La altura permitida es de 3 plantas o 9 m.

### 4 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DEL ESQUEMA PROPUESTO

### 41 CONEXION DE LA ZONA CON LAS AREAS COLINDANTES

La conexión física del sector con las áreas colindantes es muy buena ya que sus calles limítrofes son la calle Calpe, la calle Alvarado y existe una nueva vía en proyecto, la prolongación de la Calle Suiza.

### 42 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DEL ESQUEMA PROPUESTO

Otro aspecto que se aprecia de importancia es el gran

Pág. 7 de 12.

desnivel existente que llega a ser de 5 m.

Esto exige un escalonamiento volumetrico con la consiguiente rotura de cornisa.

Otra directriz que se tuvo en cuenta fue la de provocar una escalonamiento de las manzanas. Este hecho conlleva una riqueza formal indiscutible y permite equilibrar los espacios libres que cada unidad tiene al frente. La manzana B se mantiene y la manzana A avanza sobre la zona libre.

Con el escalonamiento se consigue más metros de fachada a la Gran Vía y una transición del bloque cerrado residencial a la zona docente que resuelve el remate de la manzana cerrada con la abierta.

### 43 DESCRIPCION DEL APROVECHAMIENTO PREVISTO

La edificabilidad acutal en el ámbito de la Unidad de Actuación nº 1 es la suma de los aprovechamiento de los Planes Especiales de Reforma Interior de la manzana limitada por nueva c/ Teulada, c/ Alvarado, prolongación de c/ Suiza y de la manzana limitada por c/ Calpe, c/ Alvarado y prolongación de c/ Suiza, tal y como se expone en sus apartados 52.

Edif.	PERI C/ Teulada	5.088,48 m2
Edif.	PERI C/ Calpe	7.777.64 m2
Total		12.866,12 m2

Restando a esta cantidad el 15% de cesión obligatoria:

Repartiendo proporcionalmente a las superficies de ambos PERIS:

MEMORIA

\*\*T101M1

Superficie Aprovechamiento

PERI C/ Teulada .... 3.394,18 m2 .... 4.629, 74 m2 PERI C/ Calpe ..... 4.623,43 m2 .... 6.306,46 m2 Total ..... 8.017,61 m2 .... 10.936,20 m2

La edificabilidad resultante del Plan que se estudia es, según se especifica en el apartado 52 7.777,64 m2. Restándole la cantidad del 15% de la cesión obligatoria.

> 7.777,46 m2 -15% - <u>1.166.65 m2</u> 6.610,99 m2

Lo que supone una diferencia de 304,53 m2 que tambien será objeto de cesión.

### 44 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ESTRUCTURA DOTACIONAL

La partición de la manzana en dos creando una vía intermedia libera una zona que junto con la que se crea por el escalonamiento de las nuevas manzanas se califican de espacios libres.

Estos espacios colindan con una zona verde en su frente. En el proyecto de urbanización se armonizará e integrarán estas zonas para su coherencia funcional.

### 5 CUADRO RESUMEN

### 51 CUADRO DE SUPERFICIES

Usos pormenorizados	1.622,52	m 2
Viario Espacios libres		
Residencial	2.991,40	m 2

Manzana A ...... 1.278,70 m2 Manzana B ..... 1.712,70 m2

Total ..... 4.623,43 m2

### 52 APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

La edificabilidad máxima que se obtiene resulta:

Manzana A ...... 3.324,62 m2
Planta baja ..... 1.278,70 m2
Planta de pisos
1.022,96 x 2 .... 2.045,92 m2

Manzana B ..... 4.453,02 m2

Planta baja ...... 1.712,70 m2 Planta de pisos 1.370,16 x 2 .... 2.740,32 m2

Total ..... 7.777,64 m2

### 6 ANEXO DE GESTION

## 61 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

La urbanización del sector va a constituir parte del borde o mirador del barrio de San Agustín con la Gran Vía en su tramo II y VI.

Esto unido a la urbanización de la manzana colindante y la zona verde que frontalmente las une dejará acabada la imagen del barrio desde las nuevas perspectivas que abre la Gran Vía.

### 62 RELACION DE PROPIETARIOS

Nombre Dirección JAVIER IVARRA ROMEU C/ MARTINEZ VELASCO, 11 ALICANTE FELIPE DE LA CRUZ SORIANO C/ ALVARADO, 35 ALICANTE LUIS GALIANA ORTIZ C/ CASTELAR, 14 ALICANTE CIUDAD DE LOS MUCHACHOS C/ ALVARADO, 35 ALICANTE CIA JESUS.INSTITUCION NAZARET AV.DR.JIMENEZ DIAZ, 27 ALICANTE JOSE FRUCTUOSO TAZA C/ PLUS ULTRA, 11 ALICANTE C/ SAN VICENTE, 37 DOLORES CERVERA PEREZ ALICANTE Mª CARMEN MARTIN RIPOLL PASAJE MIRALMAR, 14 ALICANTE AYUNTAMIENTO DE ALICANTE PZA. AYUNTAMIENTO, 1

### 63 MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

El sector se desarrollará mediante el sistema de cooperación.

ALICANTE

### 7 INFRAESTRUCTURAS BASICAS

### 71 ABASTECIMIENTO DE AGUA

Las acometidas se realizarán en 2 puntos a dos arterias existentes en la C/ Alvarado y C/ Suiza.

Se han de preveer 2 hidrantes contraincendios conectados directamente a la distribución de 100 mm.

### 72 SANEAMIENTO Y DRENAJE

Existe un colector en la calle Alvarado, colindante con el límite de actuación de este Plan.

El drenaje de pluviales, en las zonas colindantes a las manzanas, se realizará mediante colector unitario que acometerá al existente en la calle Alvarado.

### 73 ENERGIA ELECTRICA

La demanda total una vez aplicado los coeficientes de simultaneidad y potencia se estima que requiere un centro de transformación que se alimenta con una red subterránea de media tensión.

De los centros de transformación nacen los circuitos en baja que alimentan los cuadros generales protección de viviendas, zonas comerciales, dotaciones y alumbrado público.

### 74 ALUMBRADO PUBLICO

Se ilumina todo el viario y zonas públicas mediante una red formada por dos circuitos para poder conseguir una iluminación nocturna de caracter restringido (media noche-noche entera).

Los báculos propuestos son de 10 m. de altura con lámparas VSAP de 250 w luminaria semi cut-off y la de 4 m de altura con lámparas VMCC de 150 w y luminarias cut-off.

### 75 TELEFONIA

Se ha establecido el trazado de los prismas de conducciones situando arquetas sin distinguir

tipologías.

El entronque con la red existente queda indefinido a esperas del punto fijado por la CINE.

Alicante, Diciembre de 1992.

Mauricio Übeda Muller Aprobado definitivamente por

el Pleno del Exemo. Ayuntamiento en sesión de 6 ABR. 1994

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado provisionalmente por el Pieno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 13 BIC. 1993

EL SECRETARIO GENERAL,

ORDENANZAS
\*\*\*\*T101M1

## INDICE

CAPITULO I: GENERALIDADES

Artículo 1º: OBJETO Y AMBITO

Artículo 2º: NORMATIVA SUPLETORIA

CAPITULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 3º: CLASIFICACION DEL SUELO Artículo 4º: CALIFICACION DEL SUELO

CAPITULO III: NORMAS DE EDIFICACION

Artículo 5º: OCUPACION DE PARCELA

Artículo 6º: ALTURA

Artículo 7º: EDIFICABILIDAD

Artículo 8º: USOS

ORDENANZAS

\*\*\*\*T101M1

### CAPITULO I: GENERALIDADES

### Artículo 1º: OBJETO Y AMBITO

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior delimitado por C/ Calpe, C/ Alvarado y prolongación de C/ Suiza de Alicante.

### Artículo 2º: NORMATIVA SUPLETORIA

En todo aquello no previsto en estas ordenanzas, cuya aplicación tendrá carácter prioritario dentro del ámbito del Plan Especial, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas Generales y Particulares del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, en la Ley del Suelo (texto refundido aprobado por R.D. de Junio de 1992) y en sus Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística.

### CAPITULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### Artículo 3º: CLASIFICACION DEL SUELO

Los terrenos incluídos en el ámbito del Plan Especial tienen la condición de Suelo Urbano.

### Artículo 4º: CALIFICACION DEL SUELO

La calificación del suelo ordenado por el Plan Especial, según los usos admisibles y sin perjuicio de las compatibilidades admitidas, es de Núcleo Periferico, grado 1 nivel A.

ORDENANZAS

\*\*\*\*T101M1

### CAPITULO III: NORMAS DE EDIFICACION

### Artículo 5º: OCUPACION DE PARCELA

Se permite el 100% de ocupación en planta baja.

En planta de pisos la ocupación máxima permitida es de 80%.

En el caso de que una parcela no superase los 9,00 m de fondo medidos desde la alineación exterior o desde la fachada si existiese antejardín, la ocupación podría ser total.

### Artículo 6º: ALTURA

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 9 metros.

### Artículo 7º: EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima en planta baja se considera según la normativa del 100%.

En planta de pisos la edificabilidad máxima queda determinada o por el 80% de ocupación máxima o por los 12 m de fondo máximo edificable.

### Artículo 8º: USOS

El uso característico es el residencial.

Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- a) Terciario-alojamiento.
- b) Terciario-comercio y oficinas: en planta baja.

- c) Industrial: en planta baja.
- Dotacional: en cualquier situación. d)
- planta baja o edificio e) Infraestructuras: en exclusivo.

Alicante, Diciembre de 1992.

Aprobado definitivamente por

Mauricio Ubeda Myllexomo. Ayunta-el Pleno del Exomo. Ayunta-LI6 ABR. 1994 miento en sesión de

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado provisionalmente por el Pieno del Examo. Ayuntamiento en sesión de [13 DIC, 1993]

EL SECRETARIO GENERAL,

Luan

POLIGONOS Y PLAN ETAPAS \*\*\*\*\*T101M1

PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR DE MANZANA POLIGONOS Y
CAT SL LIMITADA POR CALLE CALPE, CALLE ALVARADO PLAN ETAPAS
Y PROLONGACION DE CALLE SUIZA ALICANTE \*\*\*\*\*T101M1

## INDICE

- 1 DELIMITACION DE POLIGONOS
  - 11 Criterios adoptados
  - 12 Solución propuesta
  - 13 Sistema de actuación
- 2 PLAN DE ETAPAS
  - 21 Generalidades
  - 22 Plazos previstos

### 1 DELIMITACION DE POLIGONOS

### 11 CRITERIOS ADOPTADOS

Los criterios que deben condicionar una división poligonal, están relacionados con la viabilidad de la actuación que se propone y con el armónico desarrollo de las obras de urbanización y construcción.

El criterio seguido en este Plan Especial ha sido:

Facilidad de la gestión, que asegure la viabilidad y realismo de la actuación.

### 12 SOLUCION PROPUESTA

Con arreglo al criterio expuesto en el apartado anterior se divide el sector estudiado en un único polígono de actuación, cuyo perímetro viene reflejado en el plano correspondiente de la propuesta coincidiendo plenamente con el del Sector.

Las características de este polígono son las siguientes:

Superficie ...... 4.623,43 m2

Dotaciones ..... 1.622,52 m2

Viario ..... 506,98 m2 Espacio libre ..... 1.115,54 m2

Residencial ..... 2.991,40 m2

### 13 SISTEMA DE ACTUACIONES

La ejecución del polígono que constituye el presente Plan Especial, se realizará mediante el Sistema de Cooperación, siguiendo las normas del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante y con arreglo a las determinaciones de la vigente Ley del Suelo y Reglamento Complementarios.

PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR DE MANZANA POLIGONOS Y LIMITADA POR CALLE CALPE, CALLE ALVARADO PLAN ETAPAS CAT SL \*\*\*\*\*T101M1 Y PROLONGACION DE CALLE SUIZA ALICANTE

### PLAN DE ETAPAS

#### 21 GENERALIDADES

Se considera que la etapa se debe realizar como una unidad orgánica constituida y definida por e 1 correspondiente polígono.

En el planteamiento de la etapa unica se ha tenido muy presente el tamaño de la actuación.

#### PLAZOS PREVISTOS 22

Los plazos previstos contarán a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Especial en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.

El plazo previsto para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución será de 2 años.

El plazo para terminar la urbanización será de 2 años a contar desde la finalización del plazo anterior.

Alicante, Diciembre de 1992.

Aprobado definitivamente por pedaApundando provisionalmente el Pieno del Excmo, Ayuntamiento en sesión de 6/ABN. 1994

por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 3 DIC. 1993

EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL.

CAT SL LIMITADA POR C/ CALPE, C/ ALVARADO Y FINANCIERO \*\*\*\*
Y PROLONGACION C/ SUIZA ALICANTE REFERENCIA T101M1

## INDICE

- EVALUACION DE COSTOS
  - 11 Red de saneamiento
  - 12 Pavimentación
  - Red de abastecimiento de agua 13
  - Red de distribución de energía electrica Red de distribución de alumbraado

  - Red de telefonía 16
- RESUMEN DE COSTOS 2

### 1 EVALUACION DE COSTOS

### 11 RED DE SANEAMIENTO

Conducción de hormigón diámetro 400

200 m x 5.000 pts

1.000.000 pts

Imbornal sifónico de 0,5 m

10 m x 30.000 pts

300.000 pts

Ud. Pozo de registro de resalto

3 Ud x 160.000 pts

480.000 pts

Ud. Pozo de registro de 1,40 m diámetro

10 Ud x 80.000 pts

800.000 pts

TOTAL ..... 2.580.000 PIS

### 12 PAVIMENTACION

Mezcla asfáltica en caliente

120 m2 x 3.000 pts

360.000 pts

Bordillo prefabricado hormigón con excavación y cimiento

 $75 \text{ m2} \times 2.000 \text{ pts}$ 

150.000 pts

Pavimento loseta hormigón

1.400 m2 x 1.700 pts

2.380.000 pts

Alcorque prefabricado 80 x 80

40 m2 x 10.000 pts

400.000 pts

Solera hormigón H-150 de 15 cm

1.400 m2 x 1.500 pts 2.100.000 pts

IOTAL ..... 5.390.000 PTS

13 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Tubería 100 mm diámetro

250 m x 4.500 pts

1.125.000 pts

Tubería 150 mm diámetro

250 m x 6.000 pts

1.500.000 pts

Accesorios, tuberías, colocación, excavación y relleno

1.300.000 pts

14 RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

Enganche a la red

300.000 pts

TOTAL ..... 300.000 PIS

15 RED DE DISTRIBUCION DE ALUMBRADO

Ud. Centro de mando y protección

1 Ud. x 420.000 pts

420.000 pts

Luminaria VSAP de 250 w

3 Ud. x 156.000 pts

468.000 pts

Luminaria VMCC de 125 w

12 Ud. x 51.000 pts 612.000 pts

Canalización y conductores

900 Ud. x 150 pts

135.000 pts

16 TELEFONIA

Enganche a red incluso arquetas 100.000 pts

#### 2 RESUMEN DE COSTOS

Red de saneamiento	2.580.000	Pts
Pavimentación	5.390.000	Ppts
Red de abastecimiento de agua	3.925.000	Pts
Red de distribución de energía electrica	300.000	Pts
Red de distribución de alumbrado	1.635.000	Pts
Telefonía	100.000	Pts
TOTAL		
IVA 15%		
IOTAL	16.019.500	<u> </u>

> Asciende el total de costos estimados en el presente Estudio Económico-Financiero a la cantidad de DIECISEIS MILLONES DIECINUEVE MIL QUINIENTAS PESETAS.

> > Alicante, Diciembre de 1992.

Aprobado definitivamente por

Mayricio Hoeda MulderExemo. Ayuntamiento en sesión de 6 ABR. 1994

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado provisionalmente por el Pleno del Exemo. Ayuntamiento en sesión de 3 BIC. 1993

EL SECRETARIO GENERAL,

### LISTA DE PLANOS

- I1, SITUACION S/PGMO
- 12, TOPOGRAFICO
- 13, INFRAESTRUCTURAS
- I4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- P1, DELIMITACION
- P2, CALIFICACION Y EQUIPAMIENTO
- P3, ALINEACIONES Y RASANTES
- P4, POLIGONOS Y ETAPAS
- P5, ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO
- P6, ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO
- P7, ESQUEMA RED DE ALUMBRADO PUBLICO